

Urstabben 3

Nabolaget Kabelvåg - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Åvika	3 min 🚶
Linje 300, 741, 743	0.3 km
✈ Svolveær lufthavn Helle	10 min 🚶

Skoler

Kabelvåg skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
307 elever, 20 klasser	2.6 km
Svolvær skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
517 elever, 29 klasser	4.5 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg	4 min 🚶
150 elever	2.1 km
Aust-Lofoten vgs	6 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

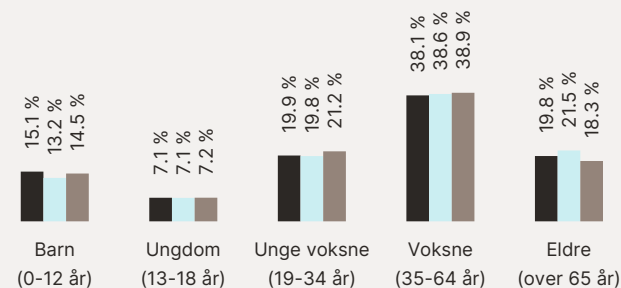


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kabelvåg	2 036	976
Vågan kommune	9 724	5 319
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Filipstua friluftsbarnhage (1-5 år)	17 min 🚶
18 barn	1.5 km
Kabelvåg barnhage (1-5 år)	3 min 🚶
29 barn	2 km
Nordlys barnhage (1-5 år)	4 min 🚶
30 barn	2.3 km


Dagligvare


Coop Extra Kabelvåg	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Kiwi Osan Svolveær	3 min 🚶
PostNord	2.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100


 Trafikk
Lite trafikk 90/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100

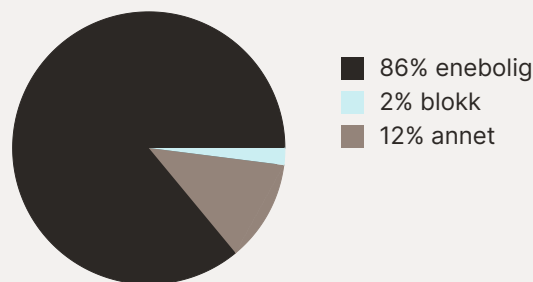
Sport

 Kabelvåg skole 20 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.7 km



 Vågar flerbrukshall 4 min 
Aktivitetshall, turnhall 2.3 km



 Feel24 Svolvær 5 min 

Boligmasse

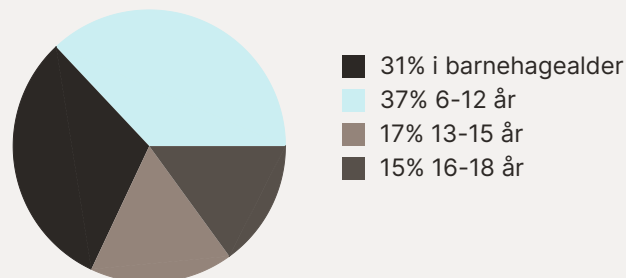


Varer/Tjenester

 ALTI Svolvær 6 min 

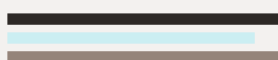
 Apotek 1 Svolvær 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

 Kabelvåg
 Vågan kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%




Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Urstabben 3, 8310 KABELVÅG

 VÅGAN kommune

 gnr. 16, bnr. 277, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 14545-1978

Eiendomsverdi ref nr: EG1050

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen

Sertifisert Takstingeniør: Roger Håkonsen

Vår ref: Roger



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig

Roger Håkonsen

Roger Håkonsen

Uavhengig Takstingeniør

roger@nordpatakst.no

915 77 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med carport fra 2020.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Isolert. Taktekingen er av derbigum. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong oppført i imprgnerte materialer med spilerekker og glassrekker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong. Boligen har isolert stålpipeline. Vedovn montert i stue. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg.

Bad/vaskerom 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Jordkabel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen ligger i slett terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

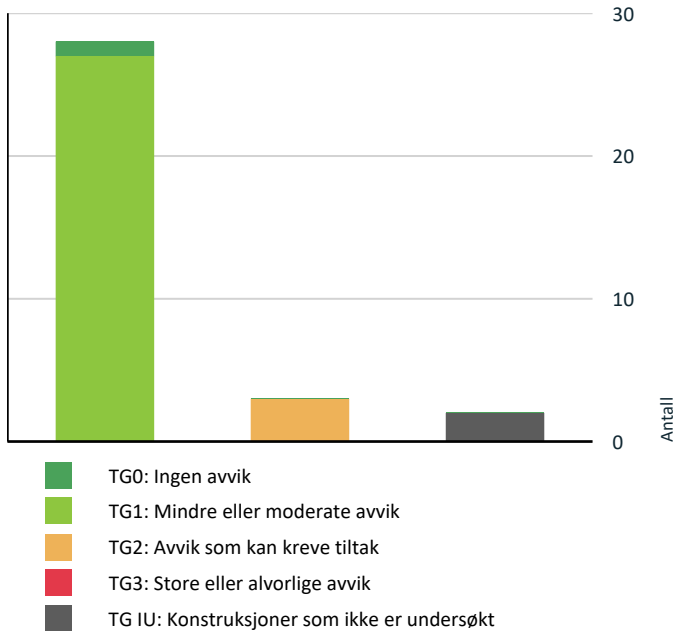
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi en det som er nevnt i takstdokumentet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2020

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av derbigum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Isolert.

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i imprgnerte materialer med spilerekkverk og glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Noen skader/flekker rundt om på vegg
- Bom/hulrom i flis entre.
- Noen sprekker i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater med skader, flekker og sprekker bør utbedres eller overflatebehandles for å opprettholde estetikk og funksjon. Bom/hulrom i fliser i entre bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner senere.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

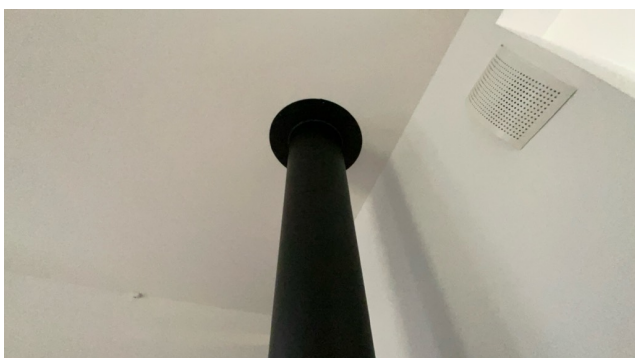
Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

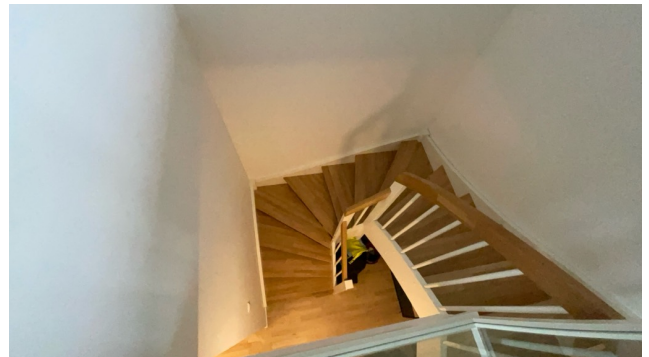
Boligen har isolert stålpipe. Vedovn montert i stue.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må rengjøres.

Fuger med avvik bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råteskader.



ETASJE1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å få vurdert og eventuelt utbedret fliser med bom av fagperson, da hulrom under flisene kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Dette kan medføre skade på underliggende membran og øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

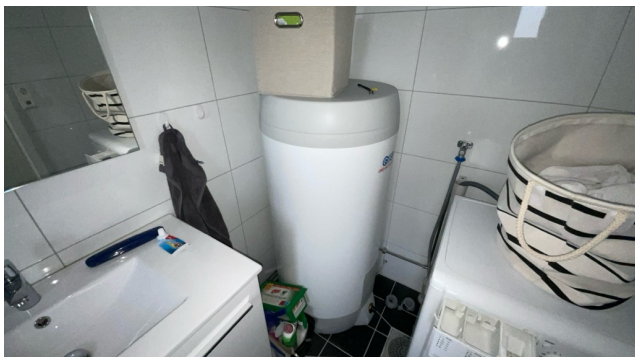
Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Jordkabel.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i slett terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

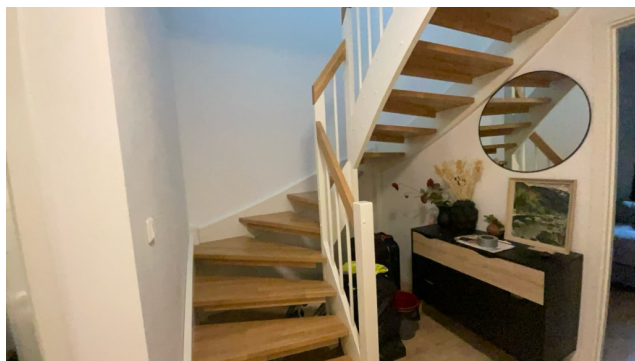
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Dette bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker og for å ivareta sikkerheten til brukerne av bygget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje1	49	5		54	11
Etasje 2	49			49	43
SUM	98	5			54
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje1	Entré, hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendigbod	
Etasje 2	Stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Roger Håkonsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	16	277		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Urstabben 3

Hjemmelshaver

Karlstad Hugo Karsten, Bårdsen Inger Annie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG1050>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Urstabben 3, 8310 KABELVÅG

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Urstabben 3	Urstabben 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Karlstad, Hugo Karsten

Selger

Bårdsen, Inger Annie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88762554

Egenerklærings skjema

Name

Hugo Karsten Karlstad

Date

2026-05-13

Name

Inger Annie Bårdsen


Date

2026-05-13

Identification

 Hugo Karsten Karlstad

Identification

 Inger Annie Bårdsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

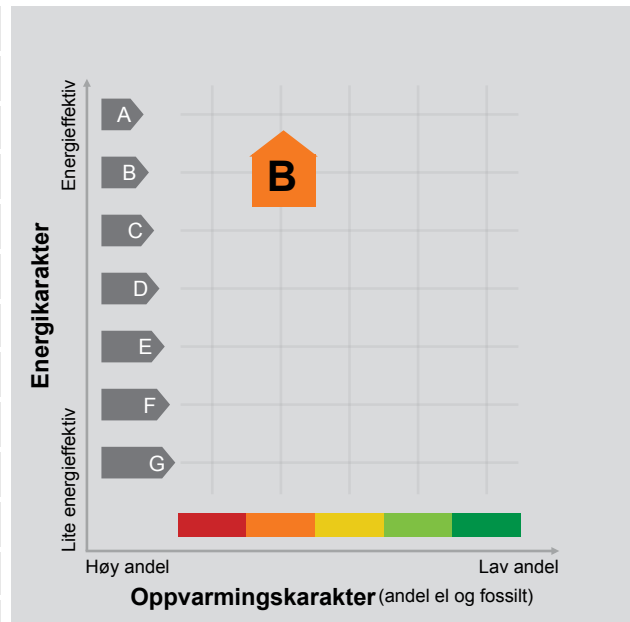
Hugo Karsten Karlstad
Inger Annie Bårdsen

13/05-2026
06:45:24
13/05-2026
07:24:58

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Urstabben 3
Postnummer	8310
Sted	KABELVÅG
Kommunenavn	Vågan
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300743932
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	56eb82db-29ff-404e-a262-abad821f17e8
Dato	30.01.2024
Innmeldt av	EILEF GRAN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Urstabben 3
Postnummer: 8310
Sted: KABELVÅG
Kommune: Vågan
Bolignummer: H0101
Dato: 30.01.2024 20:30:16
Energimerkenummer: 56eb82db-29ff-404e-a262-abad821f17e8

Kommunennummer: 1865
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 277
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300743932

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1865 - VÅGAN
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 277
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.05.2026 kl. 13:22
Produsert av: Eirik Marthinussen
Attestert av: Vågan kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 28.02.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 5 i matrikkelenhet 16 / 277
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280355	BÅRDSSEN INGER ANNIE		Kjerresnesveien 163 9322 KARLSTAD	1 / 2
Hjemmelshaver		031055	KARLSTAD HUGO KARSTEN		Kjerresnesveien 163 9322 KARLSTAD	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		280355	BÅRDSSEN INGER ANNIE		Kjerresnesveien 163 9322 KARLSTAD	
Eier registrert hos Skatteetaten		031055	KARLSTAD HUGO KARSTEN		Kjerresnesveien 163 9322 KARLSTAD	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Seksjonering	20.02.2020	Tinglyst	10.03.2020	henbja	20.02.2020
Seksjonering	D-044/20	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1865 - 16/277		
		Etablert/Endret	1865 - 16/277/0/1		
		Etablert/Endret	1865 - 16/277/0/2		
		Etablert/Endret	1865 - 16/277/0/3		
		Etablert/Endret	1865 - 16/277/0/4		
		Etablert/Endret	1865 - 16/277/0/5		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 743 932	Bebygd areal:	503	Ant. boliger:	5	<u>Datoer</u>	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	625	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	18.02.2019
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.09.2019
Nord: 7567538 Øst: 479336	Bruksareal totalt:	625	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	562	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	22.04.2020
Bygningstype: Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	09.07.2020
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	562				
Bygningsstatus: Ferdigattest						
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	256	0	256	281	0	281
H01	5	369	0	369	281	0	281

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1166 Urstabben 3	H0101	Bolig	125	4	Kjøkken	2	2	16/277/0/2

Kontaktpersoner

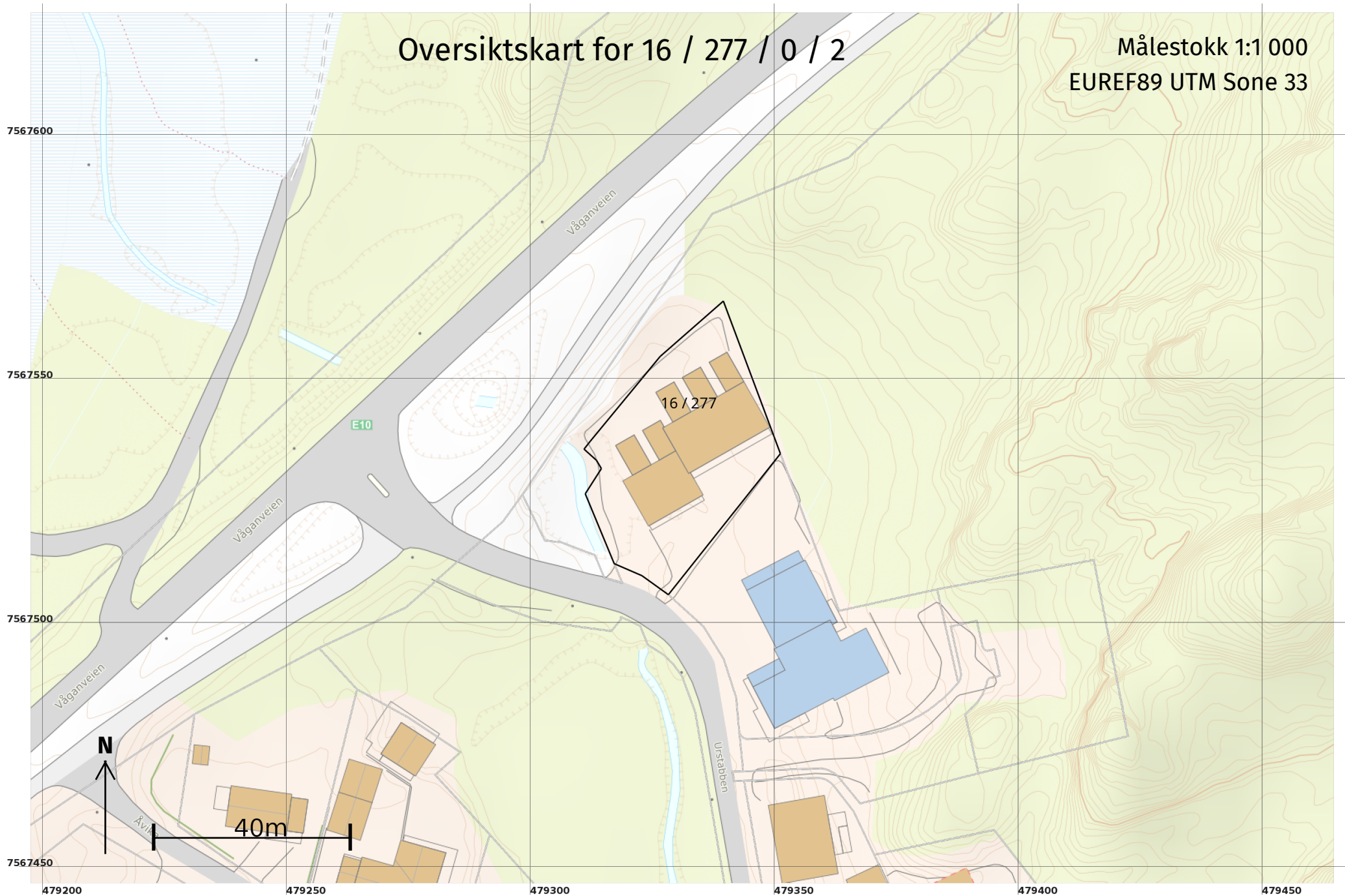
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	822067662	BOLIG FOR FOLKET AS		c/o Roger Rasmussen Burvegen 11

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
-------	------------------	------	------------	---------

2008 FJERDINGBY

Oversiktskart for 16 / 277 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





Saksbehandler: Andreas Bratteng Haldorsen, tlf: 75420448, e-post:

Bolig For Folket AS
c/o Roger Rasmussen Burvegen 11

2008 FJERDINGBY

Vedtaksstype	Vedtaksdato	Vedtaksnr
Delegert Plan- og bygningsavdelingen/utvikling	09.07.2020	D- 280/20

Ferdigattest for oppføring av rekkehus med fem boenheter i to etasjer på eiendom gbnr 16/277

Saksopplysninger:

Vi viser til deres søknad om ferdigattest av 06.07.2020 for oppføring av rekkehus med fem boenheter i to etasjer på eiendom gbnr 16/277 i Åvika, Kabelvåg.

Ansvarlig søker er Bolig for folket AS.

Tidligere vedtak i saken:

Midlertidig brukstillatelse for seksjonsnummer 3 og 5	D- 169/20
Midlertidig brukstillatelse for seksjonsnummer 1, 2 og 4	D- 146/20
Igangsettingstillatelse del 2	D- 484/19
Igangsettingstillatelse del 1	D- 410/19
Rammetillatelse	D- 089/19

Gjennomføringsplan:

Det foreligger gjennomføringsplan som viser at arbeidene innenfor alle ansvarsområdene er avsluttet.

Sluttrapport:

Sluttrapport av 06.07.2020 foreligger.

Erklæring:

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier og at tiltaket oppfyller vilkårene for ferdigattest.

Vedtak:

Vågan kommune innvilger søknad om ferdigattest for oppføring av rekkehus med fem boenheter på eiendom gbnr 16/277 i Åvika, Kabelvåg, som omsøkt. Ferdigattesten er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket er gjort på bakgrunn av innsendte opplysninger. Viser det seg at opplysningene er uriktige, kan ferdigattesten trekkes tilbake.

Med hilsen

Andreas Bratteng Haldorsen
Byggesaksbehandler/jurist

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Vi gjør oppmerksom på at saken kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Klagen sendes rådmannen innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til deg som part i saken. I klagen skal det fremgå hvilket vedtak det klages over, endring(er) som ønskes i vedtaket og de grunner klagen støtter seg til (§§ 28 – 32 i Forvaltningsloven). Klagen behandles etter retningslinjer vedtatt av kommunestyret.



Saksbehandler: Andreas Bratteng Haldorsen, tlf: 75420448, e-post:

Bolig For Folket AS
c/o Roger Rasmussen Burvegen 11

2008 FJERDINGBY

Vedtaksstype	Vedtaksdato	Vedtaksnr
Delegert Plan- og bygningsavdelingen/utvikling	22.04.2020	D- 146/20

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse for eiendom gbnr 16/277 seksjonsnummer 1, 2 og 4

Saksopplysninger:

Vi viser til deres søknad av 21.04.2020 hvor det søkes om midlertidig brukstillatelse for eiendom gbnr 16/277 seksjonsnummer 1, 2 og 4.

Ansvarlig søker:

Bolig for folket AS

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest:

Det følger av søknaden at det gjenstår utvendige arbeider som asfaltering og såing av plen. Rett utfylt gjennomføringsplan er mottatt av kommunen den 22.04.2020. Søker har erklært at tiltaket pr i dag har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å tas i bruk.

Frist for søknad om ferdigattest

I søknaden foreslås dato for søknad om ferdigattest satt til 01.07.2020. Kommunen legger dette til grunn, og fastsetter frist for søknad om ferdigattest til den 01.07.2020.

Tidligere vedtak i saken:

- Svar på søknad om IG del 2 D- 484/19
- Svar på søknad om IG del 1 D- 410/19
- Svar på søknad om rammetillatelse for oppføring av rekkehus D- 089/19

Gebyr

Det må betales saksbehandlingsgebyr for behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse. Faktura blir ettersendt.

Vedtak:

Søknad om midlertidig brukstillatelse for eiendom gbnr 16/277 seksjonsnr. 1, 2 og 4 innvilges som omsøkt. Denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10. **Frist for å søke ferdigattest er 01.07.2020.**

Denne tillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Viser dokumentasjonen seg å være uriktig, kan tillatelsen trekkes tilbake.

Med hilsen

Andreas Bratteng Haldorsen
Byggesaksbehandler/jurist

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Vi gjør oppmerksom på at saken kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Klagen sendes rådmannen innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til deg som part i saken. I klagen skal det fremgå hvilket vedtak det klages over, endring(er) som ønskes i vedtaket og de grunner klagen støtter seg til (§§ 28 – 32 i Forvaltningsloven). Klagen behandles etter retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

Kopi til:			
Roger Rasmussen			



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 Gardsnr.: 16 Bruksnr.: 277 Seksjonsnr.: 2

Adresse: Urstabben 3, 8310 KABELVÅG

Referanse: 101260027

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	Boligbebyggelse

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	PlanID222 Åvika
Reguleringsføremål	Boligbebyggelse, konsentrert småhus

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
1.2. BOLIGBEBYGGELSE; konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS3; kode 1112.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM S6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 16 **Bruksnr.:** 277 **Seksjonsnr.:** 2**Adresse:** Urstabben 3, 8310 KABELVÅG**Referanse:** 101260027

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikke vannmåler
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

VEDTEKTER FOR SAMEIET URSTABEN 1-9

Vedtatt i årsmøte
Den 28. februar 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Urstabben 1-9, og har gårdsnummer 16 og bruksnummer 277 i Vågan kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28. februar 2020.

Sameiet består av fem boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha en til fem medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIET URSTABBEN 1-9 ÅVIKA

ÅRSMØTE08.03.2026.....kl 18.00

SAKSLISTE

1. Ordstyrer og sekretær
2. Info
3. Regnskap/Budsjett
4. Div innkommende saker

ÅRSBERETNING URSTABBEN SAMEIE 1-9 2025

Det ble for året 2025 avholdt årsmøte i 24.mai 2025.

Felleskostnader ble økt med 500,- fra 3000,- til 3500,-. Dette for å dekke for generelt økte utgifter og for å dekke utgifter til søppelskur. Søppelskur ble planlagt oppstart sommeren 2025. Dette ble ikke utført på grunn av at vi venter på svar fra Vågan kommune om hvor langt fra veien vi kan sette det.

Det ble ryddet en del på og rundt tomta til sameiet. Utover dette ingen aktiviteter for sameiet

25.februar 2026

Stener

UTKAST**BUDSJETT SAMEIET URSTABEN 1-9**

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	SUM		
<i>Inntekter</i>															
Innbetaling fra seksjonseiere															
<i>Kostnader</i>															
Forsikring (polise 22388460)	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 1 434	- 17 204	Sparebank1 Forsikring	
Kommunale avgifter														Ukjent	
Renovasjon	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 684	- 8 208	Tatt utgangspunkt i 660l restavfallsdunk. Må bestilles fra LAS.	
Eiendomsskatt														Ukjent	
Snøbrøyting	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 53 940	Estimat, avregnes etter behov. Kan gjøre avtale med Walsøe Maskin. Avtale ikke inngått.	
Altibox	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 4 495	- 53 940	899 per seksjonseier per måned. Avtale inngått.	
Vedlikeholdsfond	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 12 000	Styret i sameiet må beslutte om dette er ønskelig	
Sum kostnader	- 12 613	- 12 613	- 12 613	- 12 613	- 7 613	- 7 613	- 7 613	- 7 613	- 7 613	- 7 613	- 7 613	- 7 613	- 111 352		
<i>Kostnader per seksjonseier</i>	<i>- 2 523</i>	<i>- 2 523</i>	<i>- 2 523</i>	<i>- 2 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 1 523</i>	<i>- 22 270</i>		
														<i>Per måned</i>	<i>- 1 856</i>

REGNSKAP

BUDSJETT SAMEIET URSTABBEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI
-------------	--------	---------	------	-------	-----

Inntekter

Innbetaling fra seksjonseiere

Innbataling

Seksjon 5

Seksjon 4

Seksjon 3

Seksjon 2

Seksjon 1

INN

Faste utgifter

Altibox

Forsikring

Vågan kommune

LAS

DNB gebyr

UT

JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER
------	------	--------	-----------	---------	----------	----------

		1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
		5 550	1 850	1 850	1 850	1 850
		1 850	1 850	1 850	1 850	3 700
		1 850	1 850	1 850	1 850	1 850

					3 596	4 495
			2976		3014	1860
						14 172
			9792			
			40	48,5	40	44,5

SUM

9 250

-

12 950

11 100

9 250

42 550

8 091

7850

14 172

9 792

173

40 078

UTKAST

BUDSJETT SAMEIET URSTABBEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL
<i>Inntekter</i>				
Innbetaling fra seksjonseiere				
<i>Kostnader</i>				
Forsikring (polise 22388460)-	1 434 -	1 434 -	1 434 -	1 434
Kommunale avgifter -	2 500 -	2 500 -	2 500 -	2 500
Renovasjon -	684 -	684 -	684 -	684
Eiendomsskatt				
Snøbrøyting -	5 000 -	5 000 -	5 000 -	5 000
Altibox -	4 495 -	4 495 -	4 495 -	4 495
Vedlikeholdsfond -	2 000 -	2 000 -	2 000 -	2 000
Sum kostnader -	16 113 -	16 113 -	16 113 -	16 113
<i>Kostnader per seksjonseier -</i>	<i>3 223 -</i>	<i>3 223 -</i>	<i>3 223 -</i>	<i>3 223</i>

	DESEMBER	SUM
-	1 434	17 204
-	2 500	30 000
-	684	8 208
-	4 495	53 940
-	2 000	24 000
-	11 113	153 352
-	2 223	30 670
<i>Per måned -</i>		2 556

Sparebank1 Forsikring

Ukjent

Tatt utgangspunkt i 660l restavfallsdunk. Må bestilles fra I
Ukjent

Estimat, avregnes etter behov. Kan gjøre avtale med Wals
899 per seksjonseier per måned. Avtale inngått.

Styret i sameiet må beslutte om dette er ønskelig

LAS.

søe Maskin. Avtale ikke inngått.

UTKAST

BUDSJETT SAMEIET URSTABBen 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL
<i>Inntekter</i>				
Innbetaling fra seksjonseiere				
<i>Kostnader</i>				
Forsikring (polise 22388460)	1 434	1 434	1 434	1 434
Kommunale avgifter	2 844	2 844	2 844	2 844
Renovasjon	684 -	684 -	684 -	684
Eiendomsskatt				
Snøbrøyting, sandstrøing	5 000	5 000	5 000	5 000
Altibox	4 495	4 495	4 495	4 495
Vedlikeholdsfond/investeringsfond	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum års kostnader				
<i>Kostnader pr seksjonseier pr mnd</i>	-			
til innbetaling pr seksjonseier pr måned				

MAI

JUNI

JULI

AUGUST

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

1 434

1 434

1 434

1 434

1 434

1 434

1 434

2 844

2 844

2 844

2 844

2 844

2 844

2 844

- 684 -

684 -

684 -

684 -

684 -

684 -

684

1 500

1 500

4 495

4 495

4 495

4 495

4 495

4 495

4 495

2 000

2 000

2 000

2 000

2 000

2 000

2 000

DESEMBER	SUM
1 434	17 204
2 844	34 133
- 684	8 208
1 500	24 500
4 495	53 940
2 000	24 000
	161 985
	13 499
<i>Pr måned</i>	<i>2 700</i>

Sparebank1 Forsikring

kjent

Tatt utgangspunkt i 660l restavfallsdunk. Må bestilles fra I
Ukjent

Estimat, avregnes etter behov. Kan gjøre avtale med Wals
899 per seksjonseier per måned. Avtale inngått.

Styret i sameiet må beslutte om dette er ønskelig

LAS.

søe Maskin. Avtale ikke inngått.

REGNSKAP

BUDSJETT SAMEIET URSTABEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI
-------------	--------	---------	------	-------	-----

Inntekter

Innbetaling fra seksjonseiere

Saldo 01.01.20

Fremtind

Seksjon 5	Sander	1 850	1 850	1 850	1 850	
Seksjon 4	Craig		1 850	3 700		4 800
Seksjon 3	Bård	1 850	1 850	1 850	1 850	2 700
Seksjon 2	Raymond			12 950	1 850	2 700
Seksjon 1	Hilde	1 850	1 850	1 850	1 850	2 700
Innbetaling a konto 2400,- alle seksjoner						11 450

INN

Faste utgifter

Altibox	4 495		8 990	4 495	4 495
Forsikring	1456	1456	1456	1456	1456
Vågan kommune		7 157			7 873
Div					3 596
LAS			11036,5		
DNB gebyr	46	43	43	48,5	43,5

UT

JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER
------	------	--------	-----------	---------	----------	----------

			1 469			
5 400	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
	2 400	2 400	2 400	4 800		2 400
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
2 700	2 700		2 700	2 700	2 700	2 700
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
550						

4 495	4 495	4 495	4 495	4 495	4 495	4 495
2938	1469	2938	1469		1469	1504
		7 506			10 286	
13 990						500
			11036,5			
50,5	50,5	43,5	46	46,5	42	45

SUM

2472
1 469
29 000
24 750
29 000
33 700
29 000
12 000
161 391

Utskrift fra DNB årsoppgjør viser ingen differanse Regnskapet viser 148.

53 940
19067
32 822
18 086
22 073
548
146 536

55,- på konto. Årsoppgjør fra DNB er 14854,50

UTKAST

BUDSJETT SAMEIET URSTABBen 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL
<i>Inntekter</i>				
Innbetaling fra seksjonseiere				
<i>Kostnader</i>				
Forsikring (polise 22388460)	1 434	1 434	1 434	1 434
Kommunale avgifter	2 844	2 844	2 844	2 844
Renovasjon	684 -	684 -	684 -	684
Eiendomsskatt				
Snøbrøyting, sandstrøing	5 000	5 000	5 000	5 000
Altibox	4 495	4 495	4 495	4 495
Vedlikeholdsfond/investeringsfond	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum års kostnader				
<i>Kostnader pr seksjonseier pr mnd</i>	2 700	2 700	2 700	2 700
til innbetaling pr seksjonseier pr måned	2700	2700	2700	2700

DESEMBER	SUM
1 434	17 204
2 844	34 133
- 684	8 208
1 500	24 500
4 495	53 940
2 000	24 000
	161 985
2 700	32 400
2700	32 400

Sparebank1 Forsikring

kjent

Tatt utgangspunkt i 660l restavfallsdunk. Må bestilles fra I
Ukjent

Estimat, avregnes etter behov. Kan gjøre avtale med Wals
899 per seksjonseier per måned. Avtale inngått.

Styret i sameiet må beslutte om dette er ønskelig

LAS.

søe Maskin. Avtale ikke inngått.

REGNSKAP

BUDSJETT SAMEIET URSTABBEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI
-------------	--------	---------	------	-------	-----

Inntekter

Innbetaling fra seksjonseiere

Saldo 01.01.2021

Fremtind

					1 278	
Seksjon 5	Sander	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Seksjon 4	Craig	7 500	2 700	2 700		2 700
Seksjon 3	Bård	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Seksjon 2	Raymond	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Seksjon 1	Hilde	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700

INN

Faste utgifter

<i>Altibox</i>	4 495	4 495	4 495	4 495	4 495
Forsikring	1519		3073	1795	1421
Vågan kommune		7 302			7 805
Div			236		
LAS			9494		
DNB gebyr	49	43,5	43,5	68,5	45
Walsøe Maskin			11625		

UT

JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER
------	------	--------	-----------	---------	----------	----------

2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
5 400		2 700	2 700	2 700	5 400	2 700
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
2 700			5 450	2 700	2 700	2 700
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700

4 495	4 495	4 495	4 495	4 495	4 495	4 495
	3 139		4 681	1 550	1 550	1 550
		7 302				11 185
2 000			9 734			
45	13	5	3,5	59,5	4	4
			3 750			

SUM

14855
1 278
32 400
37 200
32 400
29 750
32 400
-

180 283

Utskrift fra DNB årsoppgjør viser 35248,40 på konto. Ingen differanse

53 940
20278
33 594
2 236
19 228
383,5
15 375

145 034

UTKAST

BUDSJETT SAMEIET URSTABBEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL
<i>Inntekter</i>				
Innbetaling fra seksjonseiere				
<i>Kostnader</i>				
Forsikring (polise 22388460)	1 550	1 700	1 700	1 700
Kommunale avgifter	2 844	2 844	2 844	2 844
Renovasjon	1 500	1 500	1 500	1 500
Eiendomsskatt				
Snøbrøyting, sandstrøing	5 000	5 000	5 000	5 000
Altibox	4 495	4 495	4 495	4 495
Vedlikeholdsfond/investerin	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum års kostnader				
<i>Innbetaling kostnader 5 seks</i>	<i>13 500</i>	<i>13 500</i>	<i>13 500</i>	<i>13 500</i>

MAI

JUNI

JULI

AUGUST

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

1 700

1 700

1 700

1 700

1 700

1 700

1 700

2 844

2 844

2 844

2 844

2 844

2 844

2 844

1 500

1 500

1 500

1 500

1 500

1 500

1 500

4 495

4 495

4 495

4 495

4 495

1 500

1 500

4 495

4 495

2 000

2 000

2 000

2 000

2 000

2 000

2 000

13 500

13 500

13 500

13 500

13 500

13 500

13 500

DESEMBER	SUM
1 700	20 250
2 844	34 133
1 500	18 000
1 500	24 500
4 495	53 940
2 000	24 000
	174 823
<i>13 500</i>	162 000

-

REGNSKAP

BUDSJETT SAMEIET URSTABBEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI
-------------	--------	---------	------	-------	-----

Inntekter

Innbetaling fra seksjonseiere

Saldo 01.01.2021

Fremtind

Seksjon 5	Sander	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Seksjon 4	Anne Marit		2 700	2 700	2 700	2 700
Seksjon 3	Bård	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Seksjon 2	Bolig for folket		5 400	2 700	650	2 700
Seksjon 1	Hilde	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700

INN

Faste utgifter

Altibox	4 495	4 495	4 495	4 495	4 495
Forsikring	1602	1654	1654	1602	1550
Vågan kommune	74	7 999			
Div	23 100	625			1 149
LAS			10561,5		
DNB gebyr	5,5	16,5	56,5	45,5	44
Walsøe Maskin	4000	4500			6000

UT

JUNI

JULI

AUGUST

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DESEMBER

		2 295				
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
	2 700	2 700		5 400		
2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700

4 495	4 495	4 495	3 995	4 495	4 495	4 495
1634	1714	1710	13765			
	8 161	8 076			7 999	
				10561,5		
51	44	56,5	47	44,5	43,5	43,5
	4750					

SUM

35248,4
2 295
32 400
29 700
32 400
22 250
32 400

Utskrift fra DNB årsoppgjør viser 8314,- på konto. Ingen differanse

186 693

53 440
26885
32 309
24 874
21 123
498
19 250

178 379

UTKAST

BUDSJETT SAMEIET URSTABBEN 1-9

ORG NR 924 824 077

BESKRIVELSE	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL
<i>Inntekter</i>				
Innbetaling fra seksjonseiere				
<i>Kostnader</i>				
Forsikring (polise 22388460)	1 500	1 500	1 500	1 500
Kommunale avgifter	2 844	2 844	2 844	2 844
Renovasjon	1 500	1 500	1 500	1 500
Eiendomsskatt	100	100	100	100
Snøbrøyting, sandstrøing	5 000	5 000	5 000	5 000
Altibox	4 495	4 495	4 495	4 495
Vedlikeholdsfond/investerin	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum års kostnader				
<i>Innbetaling kostnader 5 seks</i>	15 000	15 000	15 000	15 000

DESEMBER	SUM
1 500	18 000
2 844	34 133
1 500	18 000
100	6 000
1 500	24 500
4 495	53 940
2 000	24 000
	178 573
<i>15 000</i>	180 000

Budsjett for 2024 er en delvis blåkopi av fjoråret 2023, m€

-

en forslag til økte fellesutgifter med 300,- pr mnd/bruker for å dekke for budsjett.

Referat årsmøte Urstabben 08.03.26

Tilstede: Sander, Bård, Stener, Hilde

Ikke møtt: Anne Marit , Raymond(repr seksjon 3)

1.Årsberetning:

-Fellesutgiftene økte med kr 500,- til 3500,- pr mnd etter årsmøtet 2025.

-Sjøppelskur: Det ble sendt søknad til kommunen om å få bygge nærmere offentlig vei enn 4 meter: Har ikke mottatt svar.

-Forespørsel om å sikre elva ble sendt. Har ikke mottatt svar.

2.Regnskap og budsjett:

- Alle husstandene MÅ betale innen 20. hver måned. Forsinka/uregelmessig betaling skaper merarbeid og påvirker oppfølging av øvrige utgifter.

- Brøyting: Utgiftene er doblet fra 2024 til 2025. Det er uvisst om dette skyldes forsinka fakturering, eller om det er reel prisøkning. Det gis uttrykk for misnøye med brøytingen som gjøres, og det kommer inn forslag om å sjekke om det fins annen aktuell bedrift.

- Fellesutgifter: Pga økte utgifter, besluttet det at fellesutgiftene økes til kr 3700,- pr mnd pr bolig f.o.m mai -26.

-Sjøppelskur: Til våren går vi i gang, uansett om svar fra kommunen uteblir. Stener kjøper betong og armeringsjern. Har overtatt bygningsmateriell fra Bolig for folket.

Regnskap og budsjett godkjennes

3. Ordensregler: Trenger vi tydeligere ordensregler i tillegg til de generelle?

Utleie: Skal vi og kan vi ha en strengere regulering? Utfordringene når flere har omfattende utleie, er søppelhåndtering og ivaretagelse av fellesoppgaver.

Særlig i sommer ble søppelhåndteringen utfordrende pga at søppel ble feilsortert, og det var manglende rydding rundt søppelboksene. Hver huseier som leier ut må ta ansvar for å følge opp sine leietakere.

Stener sjekker hvilke regler som er mulig å ha ifht utleie.

4.Eventuelt:

Maling av fasade: Forslag om at vi maler hvert 5. år, og oftere på Sanders yttervegg, da denne er særlig utsatt for været. Vi leier lift sommeren 2027 mtp denne veggen

5.Avtalte tiltak:

-Brøyting: Bård sjekker med brøytebedrift som rydder snø ved ambulansestasjonen, og ber om tilbud. Stener sjekker opprinnelig avtale med Walsøe, mtp oppsigelse.

-Stener lager laminerte skilt for å sette på søppeldunkene.

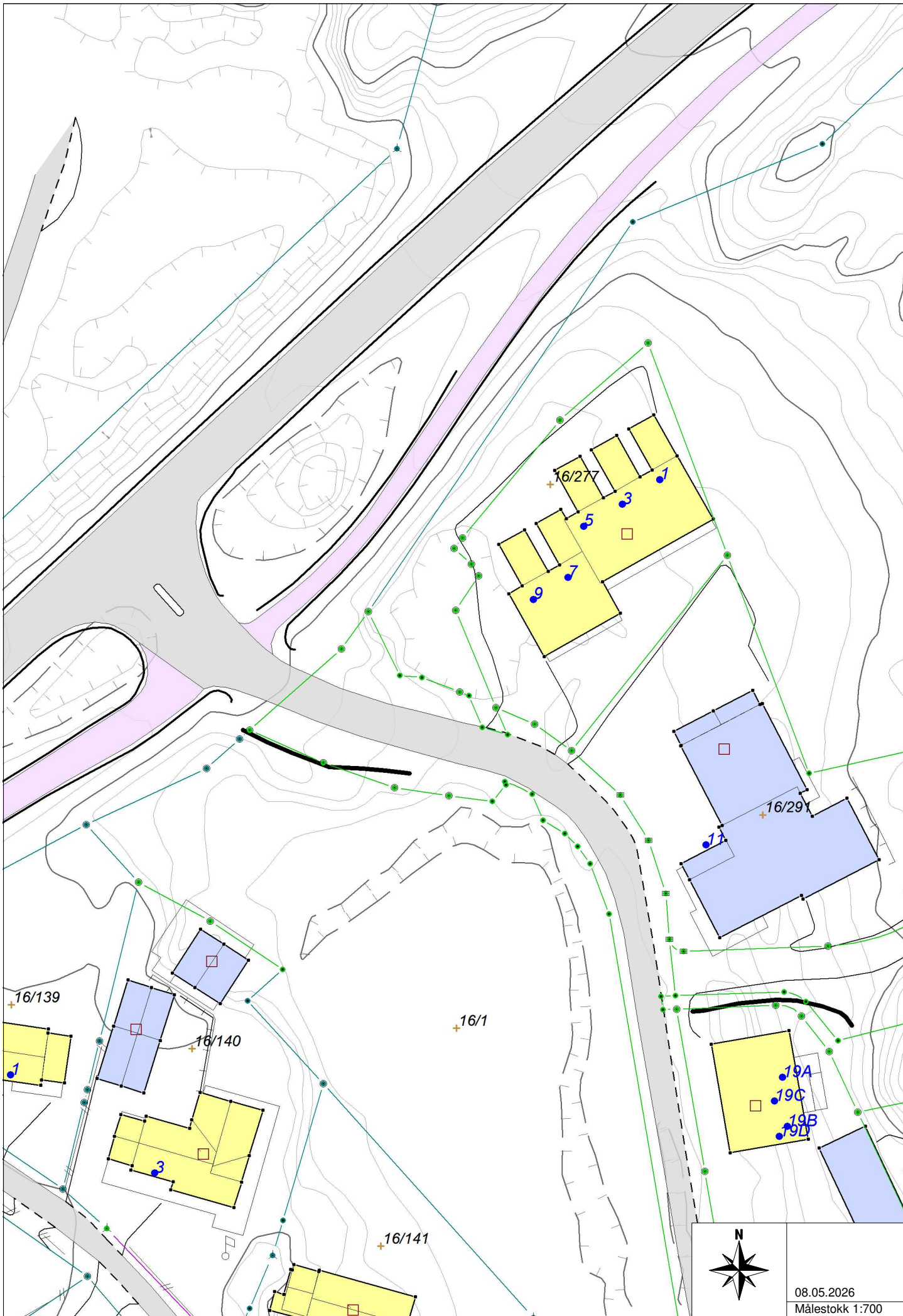
-Sander får dekt utgifter til drivstoff, snøfreser, mot kvittering.

-Stener purrer på henvendelse om sikring av elva.

-Hilde sender ut info om elva på facebookgruppa til Åvika vel.

-Robotklipper: Stener kjøper og monterer nye kniver.

Ref. Hilde



08.05.2026
Málestokk 1:700



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 16 **Bruksnr.:** 277 **Seksjonsnr.:** 2**Adresse:** Urstabben 3, 8310 KABELVÅG**Referanse:** 101260027

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

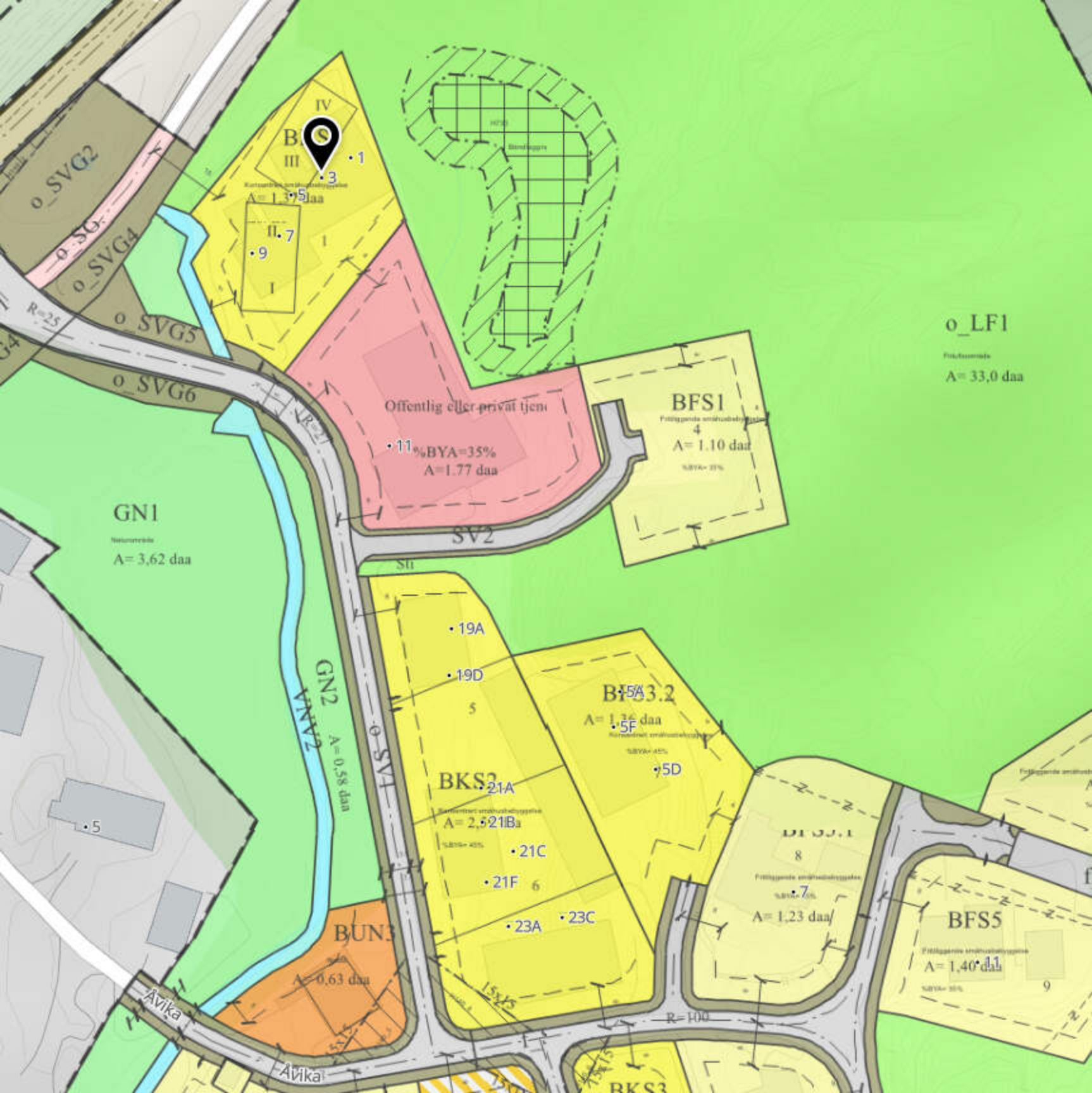
Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Eigedomsskatt		12031

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



o_LF1
Fritidsområde
A= 33,0 daa

GN1
Naturreservat
A= 3,62 daa

Offentlig eller privat tjenestebygning
• 11%BYA=35%
A=1,77 daa

BFS1
Fritliggende eneboligbyggingsfelt
4
A= 1,10 daa
%BYA= 25%

BFS3.2
Fritliggende eneboligbyggingsfelt
5
A= 1,36 daa
%BYA= 40%

BKS2
Bokstuebyggingsfelt
21A
A= 2,21 daa
%BYA= 40%

BFS5.1
Fritliggende eneboligbyggingsfelt
8
A= 1,23 daa
%BYA= 25%

BFS5
Fritliggende eneboligbyggingsfelt
9
A= 1,40 daa
%BYA= 25%

BUN3
Barneskole
A= 0,63 daa

Avika

Avika

R=100

GN2
A= 0,58 daa

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 19A

• 19D

• 21C

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9

• 21A

• 21Ba

• 21F

• 23A

• 23C

• 5D

• 5

• 1

• 3

• 9